

Monsieur Le Maire
MAIRIE DE VILLERS LE LAC
1 rue Pasteur
25130 VILLERS LE LAC

Direction Administrative & Financière
DM N° 30077/Y

Interlocuteur : Delphine MILLET
03.81.99.60.87 - dmillet@neolia.fr

MONTBELIARD, le 14 février 2024

Objet : VILLERS LE LAC – Rue du Clos Rondot
6063/4
Construction de 17 logements PSLA
Garantie Communale

Monsieur le Maire,

Notre Société a entrepris une opération d'une construction de 17 logements PSLA à VILLERS LE LAC – Rue du Clos Rondot, dont le coût est estimé à 2 674 590 €.

Nous avons contracté un emprunt pour un montant de 1 365 000 € auprès de la Banque Postale.
Ce prêt devant être cautionné par une collectivité locale, nous demandons la garantie de votre organisme pour la totalité, soit **1 365 000 €**.

Au cas où satisfaction nous serait donnée, nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir la délibération du conseil Municipal.

Nous vous joignons un modèle de délibération de garantie que nous fait parvenir la banque Postale, et vous prions de bien vouloir rédiger votre délibération conformément à ce document. Vous trouverez en pièce jointe la copie du contrat de prêt.

Nous nous tenons à votre entière disposition pour compléter notre demande par tous éléments d'information que vous jugeriez utiles et nous vous remercions par avance de la suite que vous voudrez bien réserver à la présente.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.



Jacques DENIS

Directeur Administratif et Financier

NOTE DE PRESENTATION CONTEXTUELLE

(Stade Réalisation 2)

PROGRAMME : « LE GUE DE VILLERS » 17 PSLA à VILLERS LE LAC (VEFA AMETIS)

RESPONSABLE DE PROGRAMME : PE GAVAT

Documents joints à la note :

<input type="checkbox"/>	Plan masse
<input type="checkbox"/>	Plan de situation
<input type="checkbox"/>	Programme prévisionnel
<input type="checkbox"/>	Pré-commercialisation et rythme de vente
<input type="checkbox"/>	Plan du bâtiment par niveau
<input type="checkbox"/>	Esquisse du projet sur plan

1. CONTEXTE :

AMETIS a proposé à Néolia l'acquisition en VEFA de 45 logements familiaux à Villers le Lac. L'ensemble est situé Rue des Clos Rondot, à proximité des commerces et du Doubs. Le promoteur a acquis le terrain, déposé puis obtenu et purgé un permis de construire. L'ensemble comporte trois bâtiments : deux bâtiments jumeaux de 14 logements chacun (A et B), dédiés à du locatif social, dont un en PLS à la demande de la commune. Le stationnement est implanté en sous-sol pour le A et en aérien pour le B. Le permis de construire prévoit un dernier bâtiment de 17 logements, dédié à du PSLA (stationnements aériens et en sous-sol). L'intégralité des logements dispose d'un balcon.

Néolia a acquis les 28 logements locatifs à un prix de 1 850€/m²shab stationnements inclus en novembre 2019, les conditions suspensives ayant été levées (agréments obtenus, autorisations d'urbanisme devenues définitives). L'acquisition des 17 logements en PSLA, aux prix de 1 875€/m²shab stationnements inclus, était placée sous condition suspensive de commercialisation.

A ce jour, 6 logements sur 17 ont été réservés soit 35%. La signature de l'acte définitif du programme PSLA lancera de fait le démarrage des travaux du programme

locatif contigu. Le délai de réalisation des logements est de 27 mois à compter de la date de signature.

2. PRESENTATION DU PROGRAMME :

L'ensemble immobilier se décompose en quatre bâtiments :

Locatif :

Ce programme se compose de deux bâtiments en R+2 comptabilisant un total de 28 logements pour 1 943m² de SHAB, répartis comme suit :

- 14 PLS
- 9 PLUS
- 5 PLAI

Cette répartition a reçu l'accord du délégataire et de la DDT.

Des logements de type 2, 3 et 4 composent le projet. 20 garages sont situés au sous-sol du bâtiment C, 8 garages au sous-sol du bâtiment A (PSLA) et 27 places aériennes complètent l'offre.

Le bâtiment respectera la réglementation RT 2012-10% et le référentiel CERQUAL NF habitat HQE.

PSLA :

Ce programme se compose de deux bâtiments R+2, comptabilisant un total de 17 logements, 24 garages en sous-sol, et 10 places aériennes.

Prix moyens hors stationnement :

T2 = 106 600 € TTC – 49m² Shab

T3 = 149 000 € TTC – 68m² Shab

T4 = 182 000 € TTC – 84 m² Shab

Prix au m² habitable hors stationnement = 2 172 € TTC

Prix moyen en SU stationnement compris = 2 094 € TTC soit 10% inférieur au plafond de 2 323 € en zone C en 2019.

Prix stationnements :

Garages : 10 000 €

Place parking : 3 000 €

3. DEMANDE AU COMITE D'ENGAGEMENT

Nous demandons l'accord du CE pour :

- Réalisation 2 pour les 17 PSLA
- Signature de l'acte définitif
- Déblocage de la totalité du budget

CONDITIONS PARTICULIÈRES

Ces conditions particulières constituent un tout indissociable avec les conditions générales des contrats de prêt de La Banque Postale version CG-LBP-SPL-2023-06

Références :

Numéro du contrat de prêt : LBP-00018619

Date d'émission des conditions particulières : 01/02/2024

Prêteur : LA BANQUE POSTALE

Société anonyme au capital de 6 585 350 218 euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 421 100 645 , ayant son siège social au 115 rue de Sèvres, 75 275 Paris Cedex 06, représentée par son représentant légal ou par toute personne dûment habilitée à cet effet, ci-après le "Prêteur".

Emprunteur : NEOLIA

Société Anonyme d'HLM, dont le siège social est situé 34 Rue de la Combe aux Biches, 25200 Montbéliard, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Belfort sous le numéro 305 918 732, représentée par son représentant légal ou par toute personne dûment habilitée à l'effet des présentes, ci-après l'"Emprunteur".

MONTANT, DURÉE ET OBJET DU CONTRAT DE PRÊT

- **Montant du prêt** : 1 365 000,00 EUR
- **Durée du contrat de prêt** : Du 19/04/2024 au 15/04/2031, soit 7 ans
- **Objet** : Financement de l'achat de 17 logements à Villers le Lac - rue des Clos Rondot (25130) destinés à faire l'objet de contrats de location-accession à la propriété entre l'Emprunteur et les locataires accédants.
- **Nature** : Prêt PSLA sur ressources libres, dans le cadre des articles R.331-76-5-1 à R.331-76-5-4 du Code de la construction et de l'habitation

PHASE DE MOBILISATION

Pendant la phase de mobilisation, les fonds versés qui n'ont pas encore fait l'objet de la mise en place d'une tranche constituent l'encours en phase de mobilisation

- **Durée** : Du 19/04/2024 au 15/04/2026, soit 24 mois
- **Versement des fonds** : En une ou plusieurs fois à la demande de l'emprunteur dans la limite du montant du prêt soit 1 365 000,00 EUR

Les fonds sont versés au fur et à mesure des besoins de l'emprunteur, le prêteur se réservant la possibilité de demander à tout moment, et dès qu'ils seront disponibles, les justificatifs de toute

nature permettant d'identifier les besoins de tirages (appels de fonds dans le cadre de marchés, récépissés de paiement, attestation de l'architecte certifiant de l'état d'avancement des travaux)

<i>Montant minimum du versement</i>	:	15 000,00 EUR
<i>Préavis</i>	:	5 jours ouvrés TARGET/PARIS.
• Taux d'intérêt annuel	:	Index €STR post-fixé assorti d'une marge de + 1,80 %.
<i>Date de constatation</i>	:	Index publié le jour ouvré TARGET suivant chaque jour de la période d'intérêts.
<i>Base de calcul des intérêts</i>	:	Nombre exact de jours sur la base d'une année de 360 jours.
• Echéances d'intérêts	:	Périodicité mensuelle.
<i>Date de première échéance d'intérêts</i>	:	15/06/2024
<i>Jour des échéances d'intérêts</i>	:	15 ^{ème} d'un mois
• Amortissement	:	Aucun
• Remboursement anticipé	:	Non autorisé

TRANCHE OBLIGATOIRE A TAUX FIXE DU 15/04/2026 AU 15/04/2031

• Montant du prêt	:	La tranche est mise en place par arbitrage automatique le 15/04/2026 dans la limite du montant du prêt, sauf dans le(s) cas suivant(s) : <ul style="list-style-type: none"> - L'Emprunteur a renoncé expressément avant le 15/04/2026 en tout ou partie à la mise en place par arbitrage automatique. Dans l'hypothèse où des fonds ont été versés pendant la Phase de mobilisation, le montant de la Tranche obligatoire sera égal à l'encours constaté à la fin de la Phase de mobilisation. - Ajustement du montant par le Prêteur aux besoins réels de l'Emprunteur à la suite d'une demande de production de justificatifs. A défaut d'arbitrage automatique, le montant de la Tranche obligatoire sera égal à l'encours en phase de mobilisation constaté à la fin de la Phase de mobilisation. <p>A défaut d'arbitrage automatique, le montant de la Tranche obligatoire sera égal à l'encours en phase de mobilisation constaté à la fin de la Phase de mobilisation.</p>
• Durée d'amortissement	:	5 ans, soit 20 échéances d'amortissement.
• Taux d'intérêt annuel	:	Taux fixe de 4,54 %
• Base de calcul des intérêts	:	Mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
• Périodicité des échéances d'intérêts	:	Périodicité trimestrielle

Jour de l'échéance : 15^{ème} d'un mois

- **Mode d'amortissement** : in fine
- **Remboursement anticipé** : Remboursement anticipé total ou partiel possible à une date d'échéance d'intérêts sans indemnité en cas de levée de l'option par le(s) locataire(s) accédant(s) sous réserve de production de(s) l'acte(s) authentique(s) de vente et du respect d'un préavis de 35 jours calendaires.

Dans tous les autres cas, le client devra régler une indemnité actuarielle.

Préavis : 35 jours calendaires

GARANTIES

- **Caution avec renonciation au bénéfice de discussion** : Cautionnement par la Collectivité locale Villers le Lac à hauteur de 100% du Montant du Crédit avec renonciation au bénéfice de discussion comprenant le principal, les intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires.
- Production de la garantie : La production de la garantie constitue une condition suspensive à la mise à disposition des fonds. A défaut de production de la garantie avant le 29/07/2024, le prêt sera définitivement annulé. En conséquence, le prêteur sera délié de ses obligations.

COMMISSIONS

- **Commission d'engagement** : 0,10 % du Montant du Crédit exigible(s) et payable(s) au plus tard le 06/05/2024.
- **Commission de non-utilisation** : 0,15 %

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- **Taux effectif global** : 4,94 % l'an
- soit un taux de période : 0,412 %, pour une durée de période de 1 mois

Notification

Prêteur	Emprunteur
La Banque Postale CPX301 115 rue de Sèvres 75275- PARIS CEDEX 06	NEOLIA 34 rue de la Combe aux Biches 25200 Montbéliard
☎ : 01 41 46 51 25 @ : financement.centreest@labanquepostale.fr	A l'attention de Monsieur Jacques DENIS ☎ : 06 86 84 33 82 @ : jdenis@neolia.fr

CONDITIONS SUSPENSIVES

L'entrée en vigueur du prêt est soumise à la production au prêteur au plus tard le 12/04/2024 et en tout état de cause 5 jours ouvrés TARGET/PARIS avant tout versement des fonds :

- Un extrait K-bis datant de moins de trois mois avant la signature
- Un Relevé d'Identité Bancaire du compte bancaire de l'Emprunteur ouvert dans les livres de La Banque Postale
- Un exemplaire des conditions particulières dûment paraphé, daté et signé par un représentant qualifié et légalement habilité de l'Emprunteur
- Une autorisation de prélèvement SEPA dûment signée
- Une copie certifiée conforme des derniers statuts
- Une copie certifiée conforme de la délibération autorisant le recours au présent prêt, sauf si cela résulte de dispositions statutaires
- Une copie certifiée conforme de la délibération ayant nommé le signataire du contrat ou l'ayant renouvelé dans ses fonctions, sauf si cela résulte de dispositions statutaires
- Une copie certifiée conforme et à jour, le cas échéant, de la délégation de compétence et de la délégation de signature établissant les pouvoirs du signataire du contrat transmise au contrôle de légalité ou tout autre document pouvant ou devant être remis dans le cadre du contrat ainsi que les spécimens de signature de ces personnes
- Une copie de la décision de réservation d'agrément ou d'agrément définitif relative à l'opération objet du présent prêt émanant du représentant de l'Etat ou de toute entité délégataire conformément à la réglementation
- Une attestation de la Société de Garantie de l'Accession HLM indiquant que l'emprunteur bénéficie bien de la garantie prévue à l'article L.453-1 du Code de la construction et de l'habitation

Le déblocage des fonds est conditionné à la production au prêteur au plus tard 5 jours ouvrés TARGET/PARIS avant tout versement des fonds :

- Une copie de la délibération exécutoire de garantie d'emprunt de l'organe compétent de la Caution
- Une copie des délégations de signature établissant les pouvoirs des signataires de la Caution

La non-production au Prêteur des documents ci-dessous au plus tard le 15/07/2026 entrainera l'exigibilité anticipée du prêt :

- Une copie de la convention signée entre l'Etat et l'emprunteur en application de l'article R.331-76-5-1 du Code de la construction et de l'habitation

PROTECTION DES DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Toutes les modalités de traitement des données à caractère personnel et les droits dont dispose l'Emprunteur, conformément à la réglementation relative à la protection des données, se trouvent dans les Conditions Générales.



SIGNATURES

Fait à Paris, le 01/02/2024 en un seul exemplaire numérique dont une copie est délivrée à chaque partie

Pour l'emprunteur :

Pour le prêteur :

ANNEXE – TABLEAU D'AMORTISSEMENT INDICATIF

Ran g	Date	Déblocage en €	Amortissement en €	Intérêts en €	Frais	Echéance en €	Capital restant du après échéeance en €
	19/04/2024	1 365 000,00	0,00	0,00	1 365,00	1 365,00	1 365 000,00
	15/06/2024	0,00	0,00	12 327,77	0,00	12 327,77	1 365 000,00
	15/07/2024	0,00	0,00	6 488,30	0,00	6 488,30	1 365 000,00
	15/08/2024	0,00	0,00	6 704,58	0,00	6 704,58	1 365 000,00
	15/09/2024	0,00	0,00	6 704,58	0,00	6 704,58	1 365 000,00
	15/10/2024	0,00	0,00	6 488,30	0,00	6 488,30	1 365 000,00
	15/11/2024	0,00	0,00	6 704,58	0,00	6 704,58	1 365 000,00
	15/12/2024	0,00	0,00	6 488,30	0,00	6 488,30	1 365 000,00
	15/01/2025	0,00	0,00	6 704,58	0,00	6 704,58	1 365 000,00
	15/02/2025	0,00	0,00	6 704,58	0,00	6 704,58	1 365 000,00
	15/03/2025	0,00	0,00	6 055,75	0,00	6 055,75	1 365 000,00
	15/04/2025	0,00	0,00	6 704,58	0,00	6 704,58	1 365 000,00
	15/05/2025	0,00	0,00	6 488,30	0,00	6 488,30	1 365 000,00
	15/06/2025	0,00	0,00	6 704,58	0,00	6 704,58	1 365 000,00
	15/07/2025	0,00	0,00	6 488,30	0,00	6 488,30	1 365 000,00
	15/08/2025	0,00	0,00	6 704,58	0,00	6 704,58	1 365 000,00
	15/09/2025	0,00	0,00	6 704,58	0,00	6 704,58	1 365 000,00
	15/10/2025	0,00	0,00	6 488,30	0,00	6 488,30	1 365 000,00
	15/11/2025	0,00	0,00	6 704,58	0,00	6 704,58	1 365 000,00
	15/12/2025	0,00	0,00	6 488,30	0,00	6 488,30	1 365 000,00
	15/01/2026	0,00	0,00	6 704,58	0,00	6 704,58	1 365 000,00
	15/02/2026	0,00	0,00	6 704,58	0,00	6 704,58	1 365 000,00
	15/03/2026	0,00	0,00	6 055,75	0,00	6 055,75	1 365 000,00
	15/04/2026	0,00	0,00	6 704,58	0,00	6 704,58	1 365 000,00
1	15/07/2026	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
2	15/10/2026	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
3	15/01/2027	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
4	15/04/2027	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
5	15/07/2027	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
6	15/10/2027	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
7	15/01/2028	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
8	15/04/2028	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
9	15/07/2028	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
10	15/10/2028	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
11	15/01/2029	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
12	15/04/2029	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
13	15/07/2029	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
14	15/10/2029	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
15	15/01/2030	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
16	15/04/2030	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
17	15/07/2030	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
18	15/10/2030	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
19	15/01/2031	0,00	0,00	15 492,75	0,00	15 492,75	1 365 000,00
20	15/04/2031	0,00	1 365 000,00	15 492,75	0,00	1 380 492,75	0,00



TOTAL	1 365 000,00	466 871,91	1 365,00	1 833 236,91
--------------	---------------------	-------------------	-----------------	---------------------

Le tableau d'amortissement ci-dessus résulte d'une simulation, il est fourni à titre indicatif et sans engagement.

Signé par Natolojanahary
RAKOTOARIMANANAle
12/02/2024 15:17
2c969eb88d697808018d7df
ea33a6f86



Signé par Jacques DENIS le
13/02/2024 10:02
2c969eb88d697808018d7df
ea33a6f86



Signature électronique de LA
BANQUE POSTALE – BFI



Ce document est signé électroniquement
et certifié par la plateforme Contrailla de
Docaposte

Le fichier constitue un original
électronique à valeur probatoire. Il est
déposé en coffre-fort électronique sous
la référence :

2c969eb88d697808018d7dfea33a6f86



COMITE D'ENGAGEMENT DU 10/06/2020

STADE REALISATION 2

LE GUE DE VILLERS - 17 PSLA à VILLERS LE LAC - VEFA AMETIS

COLLECTIF

Responsable de programme :	PE GAVAT	Opération-Phase n°	6063-4
Conducteur travaux :	S.PROST DUMONT	Programme Pat. n°	

		OPPORTUNITE	Réalisation 1 bis	Réalisation 2	CLOTURE
SURFACE DU TERRAIN	M²	0	0	0	0
SURFACE DE PLANCHER	M²	0	1 399	1 399	1 399
SURFACE HABITABLE	M²	0	1 217	1 217	0
NOMBRE DE LOGEMENTS	Lgts	0 Lgts	17 Lgts	17 Lgts	0 Lgts
PRIX MOYEN DE VENTE PAR LGT sans Pkg		0 € TTC	153 820 € TTC	153 820 € TTC	0 € TTC

EUROS

PRIX DE VENTE MOYEN / LOG.	TTC.	0	153 820	153 820	0
SURFACE MOYENNE LOGEMENT en m²	m²	0	72	72	0
CHARGE FONCIERE	H.T.	0	2 283 717	2 281 584	0
COUT CONSTRUCTION	H.T.	0	8 500	8 500	0
HONORAIRES	H.T.	0	35 111	35 342	0
Dont RMO	H.T.	0	35 111	35 342	0
FRAIS ANNEXES	H.T.	0	48 534	66 044	0

COUT DE PRODUCTION	H.T.	0	2 375 862	2 391 470	0
PRIX DE REVIENT	H.T.	0	2 517 454	2 534 532	0
CHIFFRE D'AFFAIRES	H.T.	0	2 706 098	2 734 534	0

MARGE BRUTE TOTALE HT.	H.T.	0	330 236	343 084	0
MARGE BRUTE AU LOGT.	H.T.	0	19 426	20 180	0
MARGE NETTE TOTALE HT.	H.T.	0	188 644	200 002	0
MARGE NETTE AU LOGT.	H.T.	0	11 097	11 765	0
TAUX MARGE NETTE (Minimum 6,5%)	%	0,00%	6,97%	7,31%	0,00%

Planning général

Année de financement PSLA	2019	Lancement commercial	01/02/2020
Dépôt de permis	01/03/2019	Lancement d'OS	30/06/2020
Permis de Construire	01/06/2019	Livraison prévisionnelle	01/09/2022

Architecte : RUDOLF VINET OPC :

AVIS FAVORABLE DU CE pour :

Accord Réalisation 2
Signature acte définitif VEFA
Ouverture de la totalité du budget

Responsable de programmes	Responsable N+1	DATE :
Nom : PE GAVAT validé 03/06/2020	Nom : D.STEINFELD validé le 03/06/2020	

REMARQUES :

Directeur Général J. FERRAND	Directeur Administratif & Financier - J. DENIS	Directeur du Développement E. CHARDON	Directeur du Patrimoine Localif - A. ROTSCHE	Directeur MI - Lot & Amgt Innovation & Achats J. BARDIN
---------------------------------	---	--	---	--

Opération n°	6063-4	COMITE D'ENGAGEMENT DU	10-juin-20	MAJ le:	28/02/2019
Programme N°	0	Réalisation 2			
LE GUE DE VILLERS - 17 PSLA à VILLERS LE LAC - VEFA AMETIS					
COLLECTIF	17	Responsable de programme : PE GAVAT Conducteur travaux : S. PROST-DUMONT			

RESULTATS FINANCIERS		
	REEL	OBJECTIF
CHIFFRE D'AFFAIRES HT	2 734 534 €	
CHIFFRE D'AFFAIRES HT par Logement	160 865 €	
MARGE BRUTE HT	343 064 €	212 500 €
Ecart Marge Brute par rapport à l'objectif	130 564 €	
MARGE BRUTE AU LOGTS	20 180 €	12 500 €
Ecart MBL/lt par rapport à l'objectif	7 680 €	
MARGE BRUTE / CA HT	12,55%	
MARGE NETTE TOTALE HT	200 002 €	177 745 €
Ecart Marge Nette par rapport à l'objectif	22 258 €	
MARGE NETTE TOTALE AU LOGTS	11 765 €	10 456 €
Ecart MNL/lt par rapport à l'objectif	1 309 €	
MARGE NETTE TOTALE / CA HT	7,3%	6,5% min!
Rentabilité globale des fonds propres	9%	
Cout de Production HT	2 391 470 €	2 622 034 €
Cout de Production HT / Logement	140 875 €	148 366 €
Prix de Revient Technique (A+B) TTC	2 417 611 €	
Prix de revient Technique(A+B) au M ² SHa.	1 987 €	
Charge foncière TTC / M2 Cons. Pond. (A)	1 978 €	
Terrain HT / M2 SP	1 585 €	
Terrain HT / M2	#DIV/0!	
Cout d'Aménagement HT / M ² SP	0 €	
Cout d'Aménagement HT / M ²	#DIV/0!	
Construction TTC / M2 Cons. Pond.	8 €	
VRD - E.V. / Logement	0 €	
Honoraires techniques / construction	346,49%	
Révisions CP / PRT TTC	110,63%	
Commercialisation / C.A. HT	1,70%	
Budget GES-OS général (hors imprévus)	10 200 €	
VENTES		
COS moyen	#DIV/0!	
SURFACE MOYENNE / MAISON-APPART	72 m ²	
Prix moyen au logt avec PKG	#REF!	
Prix moyen au logt sans PKG	153 819,61 €	
PV du PK	0 € TTC	
Prix moyen au m ² HA sans PKG	2 149 € TTC	
Prix moyen au m ² HA avec PKG	2 371 €	
Cadence vente / mois		
Appels de fonds 10-85-5%		
Appels de fonds échelonnés	OUI	
DONNEES GENERALES		
% Réserve au Lancement des travaux	35%	
Lancement commercial	FEVRIER 2020	
Surface terrain		
Surface de plancher	1 399 m ²	
Surface utile	1 217 m ²	
Surface Habitable	1 217 m ²	
Surface Activées		
Nombre de logements	17	
Nombre de parkings	32	

		En Euros		
		BUDGET TTC	20,00% TVA	BUDGET HT
a00	Foncier provenant d'Aménagement	0	0	
a01	Terrain	2 340 695	122 026,74	2 218 668
a02	Frais d'Acquisition	44 416		44 416
a03	Taxes d'aménagement & Redevances	0		
a04				
a05				
a06				
a07	Honoraires Intermédiaires	0	0	
a08	VRD (Lot / ht)	0	0	
a09	Espaces verts (lot / ht)	0	0	
a10	Concessionnaires	0	0	
a11	Divers & Autres concessionnaires	0	0	
a12				
a13	Géométrie	0	0	
a14	Sondages	0	0	
a15	Divers	0	0	
a16	Aléas	2,00%	22 200	3 700
A	CHARGE FONCIERE	90,01%	2 407 311	125 727
B01	Travaux Marchés (HT / m ² ha)	0	0	0
B02	TMA	10 200	1 700	8 500
B03	Aléas (en % des travaux)	3,00%	0	0
B04	Révisions (en % des travaux)		0	0
B	CONSTRUCTION	0,36%	10 200	1 700
C01	Maitrise d'ouvrage Néolia	1,50%	35 342	35 342
C02	Conception - A.O. et suivi architectural		0	0
C03	OPC		0	0
C04	Bureau de Contrôle		0	0
C05	Coordination de sécurité		0	0
C06	Publication (dont Appel d'offres)		0	0
C07	Divers honoraires CP		0	0
C08	Coûts de commercialisation externes	0,00%	0	0
C09	Aléas Honoraires	2,0%	0	0
C	HONORAIRES	1,32%	35 342	0
D01	Domage Ouvrage		0	0
D02	Assurance CNR/ TRC		0	0
D03	Primes commerciales	1,70%	49 044	49 044
D04	Remises commerciales		20 400	3 400
D	FRAIS ANNEXES	2,60%	69 444	3 400
COUT DE PRODUCTION (A+B+C+D)			2 522 297	130 827
MARGE BRUTE			343 064	343 064
e01	Autres coûts de commercialisation intern	2,30%	66 353	66 353
e02	Publicité Néolia	1,60%	55 391	9 232
e03				
e04	Cauton de Garantie de bonne fin	100 €	1 700	1 700
e05	Frais financier	1,00%	28 849	28 849
E	AUTRES FRAIS ANNEXES	5,69%	152 294	9 232
F	TVA RESIDUELLE	0,39%	10 341	
PRIX DE REVIENT			2 674 690	140 059
MARGE NETTE			210 343	200 002
G	CHIFFRE D'AFFAIRES Hors Dation		2 884 933	150 399
H	VALEUR DATION		0	0
CHIFFRE D'AFFAIRES			2 884 933	150 399

09 DOC-02-08 REV30/04/2019